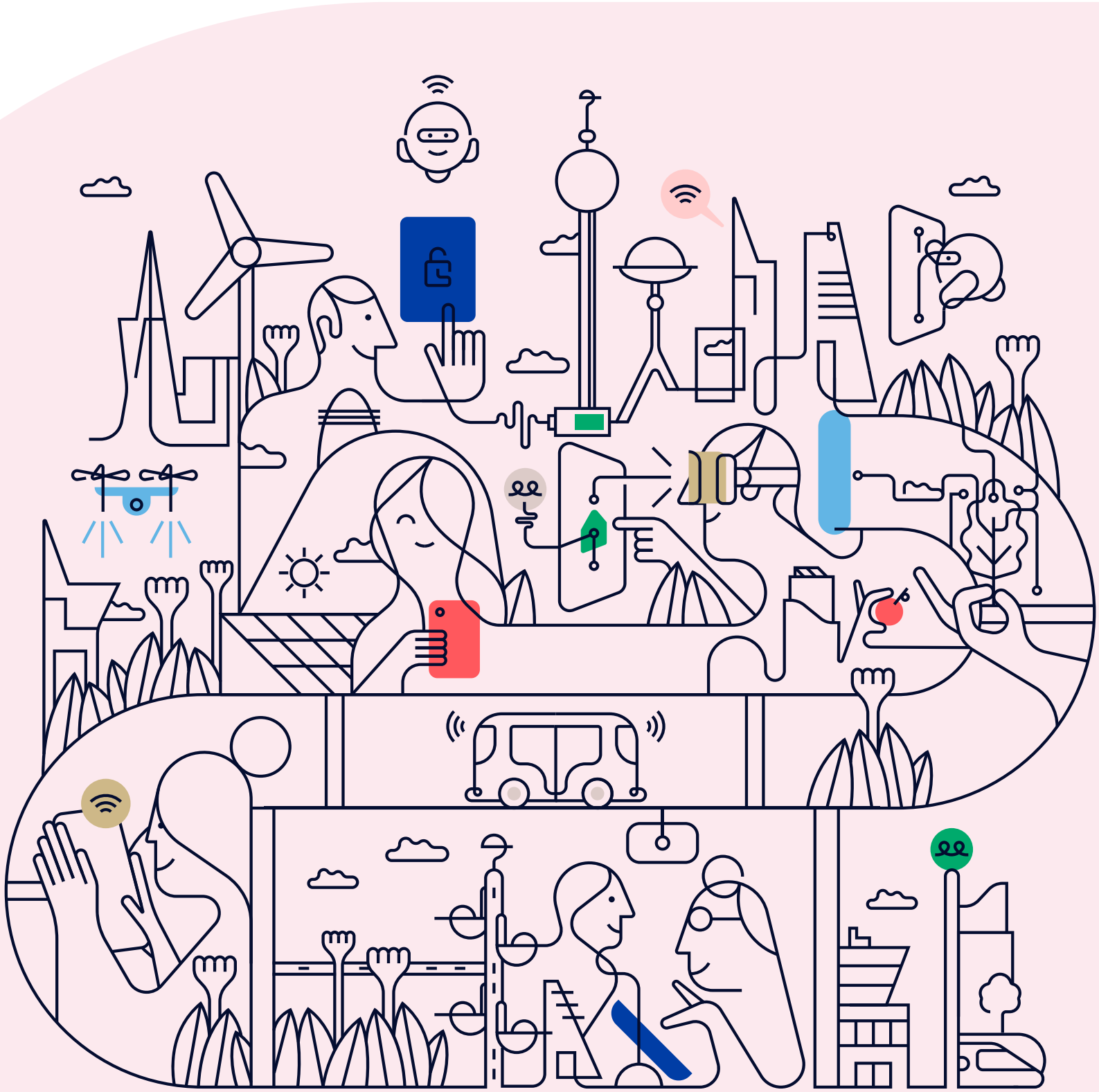
# 2025

Årsredovisning

Brf Solgården i Örbyhus



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solgården i Örbyhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 3
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4

**Resultaträkning** ..... **s. 5**

**Balansräkning** ..... **s. 6**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 8**

**Noter** ..... **s. 9**

**Underskrifter** ..... **s. 13**

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örbyhus.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Libbarbo 2:45 | 2014 | Tierp |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 381 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Veronica Lindebring | Ordförande |
| Anna Ekman | Styrelseledamot |
| Emil Martin Gustav Lövén | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

| | |
|---|---|
| Mathieu Goguelet | Internrevisor |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

**Teknisk status**

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

**Övrig verksamhetsinformation**

Inga större arbeten har genomförts under året.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 7 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 355 280 | 353 592 | 294 762 |
| Resultat efter fin. poster | -54 851 | -87 073 | -7 297 |
| Soliditet (%) | 61 | 60 | 60 |
| Yttre fond | 142 300 | 128 750 | 113 750 |
| Taxeringsvärde | 4 843 000 | 4 893 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 928 | 928 | 773 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,5 | 100,0 | 100,0 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 577 | 6 651 | 6 689 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 6 577 | 6 651 | 6 689 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -11 | -92 | 113 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 33 | 37 | 28 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 209 | 271 | 186 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 150 | 249 | 75 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 393 | 557 | 289 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 5,67 | 5,17 | 3,54 |
| Räntekänslighet (%) | 7,09 | 7,2 | 8,7 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Resultatet påverkas delvis av planenliga avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens kassaflöde. Även efter återläggning av avskrivningar redovisar föreningen ett underskott.

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling löpande och framtida åtaganden kan finansieras genom avgiftshöjningar, genom nya lån eller genom insatsökningar.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 4 100 000 | - | - | 4 100 000 |
| Fond, yttre underhåll | 128 750 | 13 550 | 15 000 | 157 300 |
| Balanserat resultat | -185 496 | -100 623 | -15 000 | -301 118 |
| Årets resultat | -87 073 | 87 073 | -54 893 | -54 893 |
| **Eget kapital** | **3 956 182** | **0** | **-54 893** | **3 901 289** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -286 119 |
| Årets resultat | -54 893 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -15 000 |
| **Totalt** | **-356 011** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-356 011** |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 355 280 | 353 712 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **355 280** | **353 712** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -191 485 | -241 841 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -58 466 | -53 437 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -50 532 | -50 531 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-300 483** | **-345 809** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **54 797** | **7 902** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -109 692 | -94 977 |
| **Summa finansiella poster** | | **-109 690** | **-94 975** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-54 893** | **-87 073** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-54 893** | **-87 073** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 6 254 221 | 6 304 753 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **6 254 221** | **6 304 753** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **6 254 221** | **6 304 753** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | 11 | 127 | 125 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 18 527 | 18 308 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **18 654** | **18 433** |
| **Kassa och bank** | | | |
| SBC klientmedel i SHB | | 223 270 | 307 170 |
| **Summa kassa och bank** | | **223 270** | **307 170** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **241 924** | **325 603** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **6 496 145** | **6 630 356** |

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 100 000 | 4 100 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 157 300 | 128 750 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **4 257 300** | **4 228 750** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -301 118 | -185 496 |
| Årets resultat | | -54 893 | -87 073 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-356 011** | **-272 568** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **3 901 289** | **3 956 182** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 1 349 602 | 1 364 854 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 349 602** | **1 364 854** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 1 156 356 | 1 169 108 |
| Leverantörsskulder | | 41 550 | 24 509 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 47 348 | 115 703 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 245 254** | **1 309 320** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **6 496 145** | **6 630 356** |

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **54 797** | **7 902** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 50 532 | 50 531 |
| | **105 329** | **58 433** |
| Erhållen ränta | 2 | 2 |
| Erlagd ränta | -110 090 | -94 545 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **-4 759** | **-36 110** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -221 | 17 027 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -50 916 | 56 288 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-55 896** | **37 205** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -28 004 | -28 004 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-28 004** | **-28 004** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-83 900** | **9 201** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **307 170** | **297 968** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **223 270** | **307 170** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solgården i Örbyhus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Fönster | 5,67 % |
| Dörrar & portar | 3,05 % |
| Sekundärbyggnader | 2,73 % |
| Fasader | 8,18 % |
| Balkonger | 3,19 % |
| Yttertak | 2,70 % |
| Hissar | 6,15 % |
| Ventilation | 2,23 - 6,72 % |
| El | 3,45 % |
| Stamledningar Värme | 8,16 % |
| Styr & övervakning | 3,93 % |
| Stomme och grund | 0,50 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 353 592 | 353 592 |
| **Summa** | **353 592** | **353 592** |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 1 622 |
| Förbrukningsmaterial | 444 | 0 |
| **Summa** | **444** | **1 622** |

## NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 1 900 | 1 655 |
| VVS | 13 103 | 0 |
| Ventilation | 228 | 0 |
| **Summa** | **15 231** | **1 655** |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll av byggnad | 0 | 1 450 |
| **Summa** | **0** | **1 450** |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 12 582 | 14 063 |
| Uppvärmning | 79 741 | 103 365 |
| Vatten | 57 313 | 94 939 |
| Sophämtning/renhållning | 12 446 | 11 328 |
| **Summa** | **162 082** | **223 695** |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 13 728 | 13 419 |
| **Summa** | **13 728** | **13 419** |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Juridiska åtgärder | 8 750 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 37 810 | 35 990 |
| Administration | 11 906 | 17 447 |
| **Summa** | **58 466** | **53 437** |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 109 686 | 94 971 |
| Dröjsmålsränta | 6 | 6 |
| **Summa** | **109 692** | **94 977** |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 6 793 219 | 6 793 219 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **6 793 219** | **6 793 219** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -488 466 | -437 935 |
| Årets avskrivning | -50 532 | -50 531 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-538 998** | **-488 466** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **6 254 221** | **6 304 753** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *1 280 000* | *1 280 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 4 272 000 | 4 370 000 |
| Taxeringsvärde mark | 571 000 | 523 000 |
| **Summa** | **4 843 000** | **4 893 000** |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 127 | 125 |
| **Summa** | **127** | **125** |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 3 434 | 3 434 |
| Förutbet försäkr premier | 15 093 | 14 874 |
| **Summa** | **18 527** | **18 308** |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2028-09-30 | 3,39 % | 223 750 | 226 250 |
| Stadshypotek | 2030-06-01 | 4,18 % | 1 141 104 | 1 153 856 |
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 5,62% | 1 141 104 | 1 153 856 |
| **Summa** | | | **2 505 958** | **2 533 962** |
| Varav kortfristig del | | | 1 156 356 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 365 938 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Uppl kostn el | 1 121 | 1 189 |
| Uppl kostnad Värme | 8 268 | 12 282 |
| Uppl kostn räntor | 5 147 | 5 545 |
| Uppl kostn vatten | 1 616 | 66 463 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 1 730 | 758 |
| Förutbet hyror/avgifter | 29 466 | 29 466 |
| **Summa** | **47 348** | **115 703** |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 2 800 000 | 2 800 000 |

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

_____, _____ – ___ – ___
Ort och datum

Veronica Lindebring
Ordförande

Anna Ekman
Styrelseledamot

Emil Martin Gustav Lövén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

Mathieu Goguelet
Internrevisor